

# **ЭКОНОМИКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**



Ижевск 2020

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
ФГБОУ ВО «Удмуртский государственный университет»  
Институт экономики и управления  
Кафедра государственного и муниципального управления

**Е.А.Касаткина**

# **ЭКОНОМИКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Учебно-методическое пособие

Издательский центр «Удмуртский университет»

Ижевск 2020

**УДК 332.6/7(075.8)**  
**ББК 65.22я73**  
**К 28**

Рекомендовано к изданию Учебно-методической комиссией Института экономики и управления УдГУ, Учебно-методическим советом УдГУ

Рецензент: доцент кафедры экономической теории и предпринимательства ФГБОУ ВО «УдГУ», к.э.н. Семенова И.А.

Автор: к.э.н., доцент Касаткина Е.А.

**Касаткина Е.А.**

**К 28** Экономика коммерческой недвижимости: Учеб.-метод. пособие. Е.А. Касаткина. - Ижевск: Издательский центр «Удмуртский университет», 2020.

Учебно-методическое пособие содержит краткие теоретические сведения по дисциплине «Экономика коммерческой недвижимости», основные позиции, раскрывающие содержание дисциплины, направления самостоятельной работы обучающихся. Приведены методические рекомендации по изучению дисциплины, подготовке к семинарским занятиям, написанию реферата.

Предназначено для студентов бакалавриата, обучающихся по направлению «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура». Может быть использовано в рамках изучения дисциплин, связанных с исследованием экономики недвижимости, рынка недвижимости.

**УДК 332.6/7(075.8)**  
**ББК 65.22я73**  
**К 28**

© Е.А. Касаткина, 2020  
© ФГБОУ ВО «Удмуртский  
государственный университет»,  
2020

## СОДЕРЖАНИЕ

### Введение

1. Цель и задачи освоения дисциплины
2. Краткие теоретические сведения
3. Содержание дисциплины, структурированное по разделам (темам)
4. Планы практических занятий
5. Самостоятельная работа обучающихся по дисциплине
6. Методика оценивания знаний и проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине
7. Перечень примерных вопросов для подготовки к зачету
8. Методические указания по написанию реферата
9. Список рекомендованных источников и литературы

## ВВЕДЕНИЕ

Настоящее учебно-методическое пособие является дополнением к курсу «Экономика коммерческой недвижимости», читаемому в процессе обучения бакалавров по направлению «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура».

**Цель** данного учебно-методического пособия заключается в том, чтобы помочь студенту понять сущность деятельности по изучению управления коммерческой недвижимостью, освоить содержание оценки эффективности капиталовложений в различные типы коммерческой недвижимости, сформировать навыки и умения по изучению функционирования системы рынка недвижимости.

Методика изучения курса предусматривает проведение аудиторных занятий и самостоятельную работу студентов с использованием рекомендуемых источников литературы и нормативных правовых актов.

Освоение дисциплины включает в себя следующие формы занятий:

- лекции;
- практические занятия;
- написание реферата.

Лекционные занятия разделены на два раздела и проводятся по следующим темам:

Раздел 1. Введение в экономику коммерческой недвижимости.

1. Объект недвижимости: сущность, основные признаки и классификации.
2. Право собственности на недвижимость.
3. Рынок недвижимости и государственное регулирование.
4. Сущность и основные элементы рынка недвижимости.

Раздел 2. Управление недвижимостью.

1. Аренда недвижимости в системе предпринимательства.
2. Экономический механизм аренды недвижимости.
3. Аренда отдельных видов недвижимости.

4. Оценка стоимости недвижимости.
5. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости.

Практические занятия проводятся по вышеуказанным темам. Целью проведения практических (семинарских) занятий является углубление и закрепление знаний, полученных студентами на лекциях, и обсуждение наиболее сложных вопросов курса, а также приобретение навыков самостоятельного анализа проблем. Семинарские занятия могут проходить в различных формах и включать специально подготовленные студентами доклады с их последующим обсуждением, дискуссии по проблемным вопросам, анализ конкретных ситуаций и выполнение тестов, а также решение задач. Степень и результаты участия каждого студента в семинарских занятиях учитываются преподавателем при сдаче зачета.

Реферат предполагает выполнение студентом работы по определенному вопросу. Методические указания по написанию реферата представлены ниже.

Пособие может быть рекомендовано для самостоятельной работы студентов при подготовке к семинарским занятиям, написанию реферата, а также при подготовке к промежуточной и итоговой аттестации по указанной дисциплине.

## 1. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

**Целью** освоения дисциплины «Экономика коммерческой недвижимости» является формирование у бакалавров современных фундаментальных знаний и целостного системного представления об экономической сущности предпринимательской деятельности по управлению коммерческой недвижимостью; оценки эффективности капиталовложений в различные типы коммерческой недвижимости; управление портфелем недвижимости.

**Задачи** освоения дисциплины:

- сформировать систему понятийно-категорийного аппарата экономики коммерческой недвижимости;
- раскрыть основные определения, составляющие основу экономики коммерческой недвижимости;
- изучить механизмы функционирования рынка коммерческой недвижимости;
- рассмотреть наиболее эффективные варианты развития объекта коммерческой недвижимости;
- рассмотреть методы оценки экономической эффективности.

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

**Знать:**

- Различные типы продуктов рынка недвижимости;
- Механизмы функционирования рынка коммерческой недвижимости;
- Услуги по управлению объектами коммерческой недвижимости;
- Технологии, методы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом.

***Уметь:***

- Определять наиболее эффективные варианты развития объекта коммерческой недвижимости;
- Оценивать последствия инвестиций в объекты коммерческой недвижимости;
- Прогнозировать основные доходные и расходные показатели;
- Оценивать эффективность выбранных материалов, технологий, методов организации и управления жилищно-коммунальным комплексом.

***Владеть:***

- Методами оценки экономической эффективности;
- Методами принятия инвестиционных и управленческих решений на основе экономических и рыночных показателей.



## **2.КРАТКИЕ ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ СВЕДЕНИЯ**

### **ПОНЯТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации [1], к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке [1].

Статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации раскрывает содержание права собственности [1].

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129 Гражданского кодекса Российской Федерации), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц [1].

В соответствии со ст. 212 Гражданского кодекса Российской Федерации РФ, в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников защищаются равным образом [1].

Законом определяются виды имущества, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

На практике достаточно часто встречаются затруднения при отнесении имущества к категории недвижимого. В письме Федеральной налоговой службы Российской Федерации от 01.10.2018 N БС-4-21/19038@ "О критериях разграничения видов имущества (движимое или недвижимое) в целях применения главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации" [8] определено следующее. Исходя из пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, к недвижимым вещам относятся земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам также относятся помещения и машино-места.

Федеральным законом к недвижимым вещам может быть отнесено иное имущество. В частности, согласно статье 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, к недвижимости относятся все виды жилых помещений (жилой, в том числе многоквартирный, дом и его часть, квартира и ее часть, комната) [3]. В соответствии с Федеральным законом от

13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" к объектам, регистрируемым в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), относятся жилые строения (пункт 9 части 5 статьи 8)[5]. В приложении к Федеральному закону от 10.01.2003 N 19-ФЗ "О выборах Президента Российской Федерации" к недвижимости отнесены дачи и гаражи [6].

Таким образом, пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относит земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. При этом в абзаце 2 указанной статьи содержится дополнение о том, что к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, которые по сути своей являются, скорее, вещами движимыми. Помимо этого, законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество [1].

В статье 1 Федерального закона о государственной регистрации недвижимости [5] также содержится определение недвижимого имущества, которое звучит следующим образом: "Недвижимое имущество, права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы".

Систематизируя вышесказанное, можно говорить о том, что однозначно к недвижимому имуществу относятся:

- земельные участки;
- участки недр;

- обособленные водные объекты;
- леса;
- многолетние насаждения.

Что касается остальных объектов, то, авторы [27] выделяют два легальных критерия отнесения вещей к недвижимому имуществу:

- 1) неразрывная связь объекта (вещи) с землей,
- 2) невозможность перемещения объекта (вещи) без нанесения несоразмерного ущерба их назначению.

Обозначенные условия при решении вопроса об отнесении вещи к недвижимому имуществу подлежат одновременному применению, то есть наличие только одного из них недостаточно для решения указанного вопроса.

Признаки недвижимого имущества:

- его материальность;
- индивидуальная определенность;
- удовлетворение каких-либо человеческих потребностей;
- незаменимость;
- наличие государственной регистрации в отношении этого имущества [27].

В настоящее время государственной регистрации подлежат права на самые разнообразные объекты недвижимого имущества, которые соответствуют условиям пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 1 Федерального закона о государственной регистрации недвижимости. Объекты недвижимого имущества, права на которые подлежат госрегистрации, можно условно разделить на следующие группы:

- земельные участки;
- участки недр;
- обособленные водные объекты;
- леса и многолетние насаждения;

- здания, строения, части зданий, жилые и нежилые помещения;
- жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, жилые дома на дачных участках с правом регистрации проживания в них;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского значения;
- сооружения, в том числе надземные и подземные, объекты инженерной, транспортной инфраструктуры и благоустройства;
- предприятия как имущественный комплекс;
- кондоминиумы как комплексы НИ;
- объекты незавершенного строительства;
- сложные вещи, состоящие из объектов движимого и НИ, в том числе производственно-технологические комплексы [27].

### **Земельные участки**

Земельный участок — один из основных объектов недвижимости, который относится к таковым п. 3 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации [4].

В Российской Федерации трехуровневая система управления, включающая федеральный, региональный и местный уровни территориальной организации [21], этим определяется многоукладность экономики.

Правовой режим земли (содержание прав на земельный участок) устанавливается в зависимости:

1. От вида собственности: она может принадлежать государству (Российской Федерации, субъекту, муниципалитету), юридическому лицу, гражданину.
2. Целевого назначения, определяемого согласно ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации: земли населенных пунктов, лесного, водного фонда и т. д. Категория указывается в актах органов власти (федеральных,

региональных), кадастре недвижимости, договорах и т. д. (п. 2 ст. 8 Земельного кодекса Российской Федерации).

3. Вида разрешенного использования, установленного классификатором (является приложением к приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540) [9].

### **Жилая и нежилая недвижимость**

Понятие жилого помещения закреплено Жилищным кодексом Российской Федерации: жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) [3].

К жилым помещениям относятся [3]:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Четкого определения понятия «нежилое помещение» в законодательстве нет, но, очевидно, что таковым является противоположное помещению жилому — непригодное для постоянного проживания, не жилой дом, не квартира и не комната.

Жилая и нежилая недвижимость, а также особенности ее перевода из одного в другое описаны в главе 3 Жилищного кодекса Российской Федерации, однако строго определения того, что же именно собой представляет нежилой объект, подходящий для коммерческой деятельности там нет. Как следствие, возникают многочисленные проблемы и недопонимание.

Нежилые помещения, особенно расположенные в многоквартирных домах (МКД), – это оптимальные точки для ведения коммерческой деятельности.

## **Основные признаки нежилых помещений**

Если обобщить все данные, описанные в разных законах, постановлениях правительства, указах и других подобных документах, то можно выделить несколько основных признаков, характерных для всех или большинства нежилых помещений, пригодных для ведения коммерческой деятельности:

- Есть отдельный вход, никак не связанный с тем входом/выходом, которым пользуются жильцы МКД.
- В помещении никто не прописан (особенно актуально для тех объектов, которые ранее входили в состав жилого фонда).
- Помещение хоть и является частью строения/дома, но при этом выделено, не имеет доступа к основному пространству дома.
- Во всех документах помещение отмечено как нежилое (основной признак).
- Не предназначается для постоянного проживания людей.

Это основные параметры, характерные для нежилых помещений. В ряде случаев они могут дополняться.

## **Предприятие как объект недвижимости**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, предприятие (как объект гражданского права) — это имущественный комплекс (здание, участки земли, оборудование, инвентарь, товарный знак т. п.), используемый для предпринимательской деятельности (ст. 132 Гражданского кодекса Российской Федерации). Предприятие (как субъект гражданского права) — это юридическое лицо, права и обязанности которого установлены в параграфе 4 главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации [1].

Как имущественный комплекс предприятие считается недвижимостью.

### **Свойства недвижимых вещей как экономических объектов**

Недвижимость можно рассматривать не только как объект гражданских прав, но и как экономическую единицу, товар. В этом случае она характеризуется:

- высокой стоимостью;
- ограниченным количеством;
- ролью инвестиций, т. е. потенциальным источником дохода;
- уникальностью — обладанием индивидуальными характеристиками;
- наличием издержек по содержанию (начиная с налога на имущество и т. д.);
- пользующаяся спросом только в условиях устойчивой экономики (в условиях кризиса, как известно, спрос на дорогостоящее имущество падает);
- капиталовложением, поскольку это долговечный товар, не теряющий стоимости или теряющей ее постепенно.

Ликвидность у недвижимости низкая, поскольку сделки с ней проводятся сложнее и дольше, чем с движимыми вещами.

### **ПОНЯТИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Как было определено выше, в законодательстве Российской Федерации нет четкого определения понятия «коммерческая недвижимость». Автором [28] дается обзор мнений разных авторов о содержании этого термина. Рассмотрим некоторые из них и оформим в виде таблицы (табл. 1).



Таблица 1

## Содержание понятия «коммерческая недвижимость»

Понятие	Содержание понятия	Автор	Источник
Коммерческая недвижимость	Недвижимость для инвестиций с целью получения стабильного денежного дохода в долгосрочной перспективе	Бычкова М.В.	[19, с.90]
Коммерческая недвижимость	Разновидность искусственных объектов недвижимого имущества, в которые входят: офисы, магазины, рестораны, склады, гаражи для аренды, сооружения, а также предприятия как имущественный комплекс	Мезенцева О.В.	[26, с.8]
Объекты коммерческой недвижимости	1 группа: объекты, которые приносят доход – объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, гаражи, офисы и другие объекты; 2 группа: объекты, которые способствуют извлечению прибыли – логистические и складские комплексы, индустриальные парки, объекты промышленного назначения и другие объекты	Асаул А.	[15, с.80]
Коммерческая недвижимость	Объекты нежилого фонда, которые используются в коммерческой (предпринимательской) деятельности с целью извлечения стабильного денежного дохода в долгосрочной перспективе	Сердюкова О.Ю.	[28]

Таким образом, очевидно, что основной целью приобретения коммерческой недвижимости является ее использование для получения денежного дохода.

Итак, в общем виде недвижимость можно условно разделить на три больших группы: это земельные участки, жилая недвижимость и коммерческая недвижимость.

**Коммерческая недвижимость** - это недвижимое имущество, используемое для извлечения прибыли способом, не связанным с производством. Сюда, прежде всего, относятся офисные центры, магазины, рестораны и т. д.

Основная характеристика, отличающая коммерческую недвижимость от иной, показывает, что всю ее используют тем или иным способом для получения дохода, прибыли в производственном, торговом, гостиничном или другом направлении бизнеса. Использовать такие помещения для жилья невозможно.

## **РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ**

**Рынок недвижимости** — это система экономических отношений, которые возникают при операциях с недвижимостью.

В связи с выделением в структуре недвижимости трех основных составляющих – земельных участков, жилой недвижимости, нежилых помещений (в том числе коммерческой недвижимости) – по каждому из них выделяют отдельные рынки.

Основными субъектами рынка недвижимости являются:

- Потребители (физические и юридические лица);
- Инвесторы;
- Продавцы (собственники имущества);
- Посредники, принимающие участие в процессе купли-продажи и передачи прав собственности (риэлтерские фирмы, юридические фирмы, страховые компании, банки (в т.ч. ипотечные) и др.);
- Государственные органы (бюро технической инвентаризации, Росреестр, арбитражные суды, налоговые инспекции и др.).

Рынок недвижимости делится на первичный и вторичный. На первичном рынке жилья совершаются сделки по вновь построенным или вновь созданным объектам. На вторичном рынке происходит переход прав собственности на недвижимость (перепродажа).

## **АРЕНДА**

**Аренда** - это основанный на договоре имущественный наем, предполагающий срочное возмездное владение и пользование или временное пользование имуществом путем передачи его арендодателем арендатору за плату. Правовые основы регулирования арендных отношений зафиксированы в Гражданском кодексе Российской Федерации (глава 34) [1].

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

### **Арендная плата [1]**

Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не

определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- 3) предоставления арендатором определенных услуг;
- 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

### **Аренда зданий и сооружений [1]**

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка.

### **Размер арендной платы [1]**

Договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным.

Установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

В случаях, когда плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади здания (сооружения) или иного показателя его размера, арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного арендатору здания или сооружения.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или в собственности муниципального образования, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами

государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Приказом Минстроя Российской Федерации от 14.09.1992 N 209 "Об утверждении Методики по определению уровня арендной платы за нежилые здания (помещения)" [10] с целью упорядочения размеров арендной платы за нежилые здания (помещения) сдаваемые в аренду и субаренду на территории России утверждена единая методика ее расчета для всех форм собственности.

Методика носит рекомендательный характер. В каждом конкретном случае размер арендной платы за нежилые здания (помещения) определяется в договоре аренды по соглашению сторон.

Размер арендной платы за нежилые здания (помещения) должен учитывать восстановительную стоимость зданий (помещений), их потребительские качества, арендную плату за землю, используемую арендаторами нежилых помещений, амортизационные платежи, предстоящие расходы на капитальный ремонт объектов аренды, налоги.

### **Расчет арендной платы за нежилые здания (помещения)**

Годовая арендная плата за нежилые здания (помещения) устанавливается для предприятий и организаций не ниже сложившегося уровня арендной платы в предшествующем году и рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.} = [ (\text{Сби} \times \text{jз} \times \text{Кк} \times \text{Кист} \times \text{Ккр} \times \text{Ен} + \text{Ам}) \times \text{S} + \text{Па} ] \times \text{Ндс} \times \text{j инф},$$

где:

Апл - годовая арендная плата за нежилое здание (помещение), руб.;

Сби - балансовая стоимость здания с учетом износа в расчете на 1 кв. м. общей площади, включающей в себя площадь внутренних помещений

здания без площадок лестничных клеток, технических подвалов и пр., руб./кв. м;

$j_z$  - индекс увеличения затрат на строительные-монтажные работы;

$K_k$  - коэффициент минимальной комфортабельности, принимается равным 1. При размещении объекта аренды в подвале - снижается на 0,25, а при отсутствии в здании (помещении) водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения - на 0,1 за каждый отсутствующий элемент обустройства;

$K_{ист}$  - коэффициент увеличения затрат в связи с проведением ремонтно-строительных работ в исторической части города;

$K_{кр}$  - коэффициент превышения стоимости комплексного капитального ремонта и реконструкции над стоимостью нового строительства;

$E_n$  - нормативный коэффициент эффективности капиталовложений;

$A_m$  - годовая амортизация в расчете на 1 кв. м. общей полезной площади здания (помещения), руб./кв. м;

$S$  - общая площадь нежилого здания (помещения), сдаваемого в аренду, кв. м;

$Pa$  - арендная плата на землю, используемую арендатором нежилого здания (помещения);

$j_{инф}$  - коэффициент (индекс) инфляции;

$Ндс$  - коэффициент, учитывающий налоги на добавленную стоимость (Ндс).

Нормативные коэффициенты эффективности капитальных вложений ( $E_n$ ) устанавливаются в зависимости от комплекса и отрасли (табл. 2).

Таблица 2

Нормативные коэффициенты  
эффективности капитальных вложений (Ен)

Наименование арендатора (комплекса и отрасли) / Норматив Ен	
Топливо-энергетический:	
электроэнергетика	0,15
нефтедобывающая промышленность	0,15
нефтеперерабатывающая промышленность	0,15
Машиностроительный комплекс:	
тяжелое и транспортное машиностроение	0,18
химическое и нефтяное машиностроение	0,17
приборостроение	0,24
автомобильная промышленность	0,23
строительное, дорожное и коммунальное	
машиностроение	0,16
Агропромышленный комплекс:	
пищевая промышленность	0,17
мясная и молочная промышленность	0,15
Комплекс отраслей транспорта и связи:	
железнодорожный транспорт	0,15
автомобильный транспорт	0,15
воздушный транспорт	0,15
Отрасли, не входящие в комплекс:	
легкая промышленность	0,25
медицинская промышленность	0,16
ломбарды	0,15
Предприятия непродовольственной торговли	
(кроме книжной торговли)	0,27
Книжная торговля	0,06
и другие	

Годовая амортизация в расчете на 1 кв. м. общей полезной площади здания (помещения) независимо от фактического срока его службы определяется по формуле:



$$A_m = C_b \times j_z \times K_k \times K_{ист} \times K_{кр} \times \frac{N_{ам}}{100}$$

где:

$N_{ам}$  - норма амортизации на полное восстановление здания, %;

$C_b$  - балансовая (первоначальная) стоимость здания в расчете на 1 кв. м общей полезной площади, руб./кв.м (рассчитывается как частное от деления первоначальной стоимости здания на его общую полезную площадь).

Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 6 ноября 2007 года N 172 утверждено Положение о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Удмуртской Республики, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов [13].

Размер годовой арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Удмуртской Республики, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов определяется по следующей формуле:

$$A_g = C_a \times K_C \times K,$$

где:

$A_g$  - величина годовой арендной платы за земельный участок (руб.);

$C_a$  - ставка арендной платы за земельный участок, установленная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, определяемая в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка и направления деятельности арендатора или фактического использования арендатором земельного участка или объектов недвижимого имущества,

расположенных на таком земельном участке, или ставка арендной платы за земельные участки, предоставляемые юридическим лицам.

КС - кадастровая стоимость земельного участка (руб.).

Кадастровая стоимость земельного участка определяется на основании утвержденных постановлениями Правительства Удмуртской Республики результатов государственной кадастровой оценки земельных участков по категориям земель и видам разрешенного использования или на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости либо рассчитывается по формуле:

$$КС = УКС \times S,$$

где:

УКС - удельный показатель кадастровой стоимости за единицу площади земельного участка (руб./кв. м), определенный на основании утвержденных постановлениями Правительства Удмуртской Республики результатов государственной кадастровой оценки земельных участков по категориям земель и видам разрешенного использования или на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости. В случае отсутствия удельного показателя кадастровой стоимости в кадастровом квартале, где расположен земельный участок, применяется средний удельный показатель;

S - площадь земельного участка (кв. м);

К - коэффициент, равный:

2,0 - при расчете годовой арендной платы:

за земельные участки, предоставленные для строительства объектов недвижимого имущества, за исключением жилищного строительства, за период, превышающий три года с даты предоставления в аренду земельного участка по первому договору аренды земельного участка, до даты государственной регистрации права собственности на завершённые строительством объекты недвижимого имущества;

за земельные участки, предоставленные для жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, за период, превышающий три года с даты предоставления в аренду земельного участка по первому договору аренды земельного участка, до даты государственной регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме;

за земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, за период, превышающий десять лет с даты предоставления в аренду земельного участка по первому договору аренды земельного участка, до даты государственной регистрации прав собственности на завершённые строительством объекты недвижимого имущества;

1,0 - в иных случаях.

Если арендуемый земельный участок используется для осуществления нескольких видов деятельности, при расчете арендной платы применяется максимальная ставка арендной платы.

Таким образом, органы государственной власти субъекта Российской Федерации обладают экономическими инструментами регулирования рынка недвижимости [23].

Решением Городской думы города Ижевска от 20 мая 2004 года № 220 утверждена Методика расчета арендной платы за объекты муниципального нежилого фонда города Ижевска [14]. Базовая ставка арендной платы для объектов муниципального нежилого фонда установлена в размере 603 рубля 96 копеек за 1 квадратный метр в год. В связи с изменением цен, тарифов, коэффициентов инфляции, рыночной конъюнктуры базовая ставка арендной платы за один квадратный метр индексируется постановлением Мэра города Ижевска не чаще одного раза в год.

Размер арендной платы за год для объектов нежилого фонда рассчитывается по формуле:

$$A_{п} = Б \times K_{из} \times K_{м} \times K_{т} \times K_{з} \times K_{нж} \times K_{ф} \times S,$$

где:

Б - базовая ставка арендной платы;

К<sub>из</sub> - коэффициент износа объекта нежилого фонда;

К<sub>м</sub> - коэффициент качества строительного материала стен арендуемого объекта нежилого фонда;

К<sub>т</sub> - коэффициент типа здания (строения), в котором расположен объект нежилого фонда;

К<sub>з</sub> - коэффициент территориальной зоны;

К<sub>нж</sub> - коэффициент качества объекта нежилого фонда;

К<sub>ф</sub> - коэффициент функционального назначения объекта нежилого фонда;

S - площадь арендованного нежилого помещения, в м<sup>2</sup>.

Коэффициенты рассчитываются следующим образом.

К<sub>из</sub> - коэффициент износа определяется по формуле:

$$K_{из} = (100\% - \% \text{ износа}) / 100.$$

Коэффициент износа не может быть ниже 0,5.

К<sub>м</sub> - коэффициент качества строительного материала стен арендуемого объекта нежилого фонда принимается в зависимости от строительного материала стен объекта нежилого фонда и составляет:

- кирпич - 1,5

- железобетон - 1,2

- прочие - 1,0
- смешанное (дерево - кирпич) - 0,8
- дерево - 0,6.

Кт - коэффициент типа здания (строения), в котором расположен объект нежилого фонда, составляет:

- производственное (неотапливаемое) - 0,3
- производственное (отапливаемое) - 0,5
- прочие - 1,0.

Встроенно-пристроенные к жилым домам нежилые помещения относятся к разряду прочих независимо от целевого использования.

Кз - коэффициент территориальной зоны устанавливается согласно Описанию границ зон различной экономической ценности на территории г. Ижевска и составляет в соответствующих зонах:

- Зона I - 1,0 Зона VI - 1,6
- Зона II - 1,2 Зона VII - 1,7
- Зона III - 1,3 Зона VIII - 1,8
- Зона IV - 1,4 Зона IX - 1,9
- Зона V - 1,5 Зона X - 2,0

Кнж - коэффициент качества объекта нежилого фонда. Зависит от степени благоустройства объекта нежилого фонда и определяется путем сложения следующих четырех коэффициентов:

Удобство расположения арендуемого помещения:

- отдельно стоящее здание - 0,54
- надземная встроенно-пристроенная часть - 0,32
- чердак (мансарда) - 0,26

- цоколь - 0,22
- подвал - 0,19

Степень технического обустройства арендуемого помещения:

- водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление - 0,27
- водопровод, канализация, центральное отопление - 0,16
- водопровод, канализация - 0,10
- без удобств - 0,05

Использование прилегающей территории:

- огороженная прилегающая территория - 0,27
- не огороженная прилегающая территория - 0,16

Высота потолков в помещении (средняя)

- свыше 3,0 м - 0,07
- от 2,60 до 3,0 - 0,04
- менее 2,60 - 0,02.

Кф - коэффициент функционального назначения объекта нежилого фонда определяется исходя из вида деятельности, под который передается объект и составляет:

банки и кредитные учреждения, пункты обмена валюты, ломбарды, организации, осуществляющие игорный бизнес, лизинговые компании, инвестиционные, аудиторские и страховые организации, оценочные компании, риелторская деятельность, биржи - 2;

административные помещения, магазины оптовой торговли, кафе и рестораны - 1,75;

магазины розничной торговли, охранные предприятия, автосервис, экскурсионные и туристические бюро - 1,5;

проектные бюро, рекламные агентства, дизайн-студии, салоны фитодизайна, нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации, киностудии, видео- и аудиостудии, негосударственные образовательные учреждения, организации и предприниматели, оказывающие платные медицинские услуги, фармацевтическая деятельность, общественное питание (столовые и буфеты), телекоммуникационная деятельность, производственные и торговые площади оптик, интернет-клубы, залы компьютерных игр, склады - 1,25;

предприятия, производящие товары народного потребления, магазины по продаже товаров детского ассортимента, детские кафе, почта, государственные организации всех отраслей, предприятия, осуществляющие ремонт и эксплуатацию жилого фонда и инженерной инфраструктуры, научные центры и лаборатории, средства массовой информации, предприятия бытового обслуживания населения - 1;

типы деятельности, не вошедшие в настоящий перечень - 1,25.

При многофункциональном использовании арендуемого помещения арендная плата рассчитывается по видам деятельности в занимаемом помещении, затем суммируется.

Стоимость аренды 1 кв. м нежилой площади для коммерческих и некоммерческих организаций не может быть установлена ниже минимальной ставки арендной платы, установленной постановлением Администрации г. Ижевска [14].

## ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ 29 июля 1998 года [7], под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Под **кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Под **ликвидационной стоимостью** понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший



типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Под **инвестиционной стоимостью** понимается стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки [7].

### **Подходы к оценке**

Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 утвержден Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" [11], который определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-

аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

### Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

### Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

## **Виды стоимости [12]**

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [7].

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным [12].

## **Сравнительный подход**

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования

этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

### **Доходный подход**

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

### **Затратный подход**

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки

физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:



- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

### **3.СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ, СТРУКТУРИРОВАННОЕ ПО РАЗДЕЛАМ (ТЕМАМ)**

#### **Темы лекций и их аннотации**

#### **Раздел 1.Введение в экономику коммерческой недвижимости**

##### **Тема 1. Объект недвижимости: сущность, основные признаки и классификации**

Предмет, цели и задачи курса. Сущность, признаки и особенности объектов недвижимости. Жизненный цикл объектов недвижимости. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли.

##### **Тема 2.Право собственности на недвижимость**

Субъекты и объекты собственности. Содержание права собственности на недвижимость. Виды и формы собственности на недвижимость.

##### **Тема 3. Рынок недвижимости и государственное регулирование**

Сущность и субъекты рынка недвижимости. Рынок недвижимости как интегрированная категория. Инфраструктура рынка недвижимости. Развитие рынка недвижимости. Государственная система регистрации прав и кадастрового учета недвижимости. Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости. Законодательная основа имущественно-земельных отношений. Переход в налогообложении от инвентаризационной стоимости к кадастровой. Создание благоприятных условий для развития рынка недвижимости.

#### **Тема 4. Сущность и основные элементы рынка недвижимости**

Система рынка недвижимости как сферы инвестиций. Функции рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости. Виды рынков недвижимости.

### **Раздел 2. Управление недвижимостью.**

#### **Тема 5. Аренда недвижимости в системе предпринимательства**

Понятие и функции аренды. Принципы аренды недвижимости. Виды и формы аренды.

#### **Тема 6. Экономический механизм аренды недвижимости**

Арендная плата: состав и функции. Виды и формы арендных платежей. Методы расчетов арендной платы за нежилые помещения, жилые помещения и земельные участки.

#### **Тема 7. Особенности аренды отдельных видов недвижимости**

Наем и аренда в жилищной сфере. Аренда земельных участков. Порядок пользования участками недр.

#### **Тема 8. Оценка стоимости недвижимости**

Принципы оценки стоимости недвижимости. Основные методы оценки стоимости земельных участков. Оценка зданий и помещений.

#### **Тема 9. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости**

Инвестирование в объекты недвижимости. Особенности инвестиций в недвижимость. Банковский кредит. Лизинг объектов недвижимости.

## 4. ПЛАНЫ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

### **Методические рекомендации по подготовке к семинарским занятиям**

Целью семинарских занятий является приобретение студентами новых знаний, умений и навыков, необходимых для профессиональной деятельности, развитие у них мышления и интеллектуальных способностей. Все это требует тщательной подготовки к семинарским занятиям.

При подготовке к семинарским занятиям следует использовать всю рекомендованную литературу, размещенную на бумажных или электронных носителях.

Семинар является важнейшей формой усвоения знаний. Важным фактором результативности данного вида занятий, его высокой эффективности является процесс подготовки.

Семинарское занятие подразумевает два вида работ: подготовку сообщения на заданную тему и участие в обсуждении проблемы, затронутой сообщением. Сообщение не является принципиальным моментом семинара. Сообщение должно занимать по времени 7-10 минут. Основным видом работы на семинаре – участие в обсуждении проблемы.

Подготовка к практическому (семинарскому) занятию начинается с тщательного ознакомления с условиями предстоящей работы, т. е. с обращения к планам семинарских занятий. Определившись с проблемой, привлекающей наибольшее внимание, следует обратиться к рекомендуемой литературе. В работе на семинаре должна участвовать вся группа. Задание должно быть раскрыто в полном объеме, необходимо рассмотреть все вопросы.

Для полноценной подготовки к семинару изложенных на лекции преподавателем материалов недостаточно. Для освоения темы обучающимся необходимо изучить материалы учебных пособий, монографий, статей. Необходимо пользоваться словарями, статистическими материалами,

нормативными правовыми актами. Определившись с заданием, источниками, необходимо составить план своего выступления на семинаре, после чего можно приступать собственно к подготовке сообщения.

Семинарские занятия проводятся в форме собеседований по сформулированным вопросам, устных ответов на перечень вопросов для самостоятельной подготовки, докладов и дискуссий по рассматриваемым вопросам. Предусмотрено решение ситуационных задач.

## **Темы семинарских занятий**

### **Раздел 1. Введение в экономику коммерческой недвижимости**

#### **Тема 1. Объект недвижимости: сущность, основные признаки и классификации**

Перечень вопросов, выносимых на семинарское занятие:

1. Предмет, цели и задачи курса.
2. Сущность, признаки и особенности объектов недвижимости.
3. Жизненный цикл объектов недвижимости.
4. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход.
5. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли.

#### **Основная литература:**

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-438947>; <https://www.biblio-online.ru/book/cover/B492B29F-1208-444B-84B5-06F7B77B9AFC>. - Рус яз. - ISBN 978-5-534-06508-4.

2. Котляров М.А. Экономика недвижимости / М. А. Котляров. - Екатеринбург : [Альфа Принт], 2016. - 157
3. Максимов С.Н. Экономика недвижимости / С. Н. Максимов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-444040>;<https://www.biblio-online.ru/book/cover/05191613-6E44-4C0B-8324-D5D73FEE7709>. - Рус яз. - ISBN 978-5-9916-5648-1.

### **Дополнительная литература:**

1. Асаул А. Экономика недвижимости: учебник для вузов.3-е изд. СПб.: Питер, 2013. – 416 с.
2. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости 2-е изд., испр. и доп. учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 190 с.
3. Боровкова, В.А. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / В.А. Боровкова, В.А. Боровкова, О.Е. Пирогова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 417 с.
4. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: Учебник для бакалавров / В.А. Горемыкин. — М.: Юрайт, 2012. — 926 с.
5. Коваленко, Н.Я Экономика недвижимости / Н.Я Коваленко, Г.А. Петранева, А.Н. Родман. — М.: КолосС, 2007. — 240 с.

### **Тема 2.Право собственности на недвижимость**

Перечень вопросов, выносимых на семинарское занятие:

1. Субъекты и объекты собственности.
2. Содержание права собственности на недвижимость.
3. Виды и формы собственности на недвижимость.

### Основная литература:

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-438947>;<https://www.biblio-online.ru/book/cover/B492B29F-1208-444B-84B5-06F7B77B9AFC>. - Рус яз. - ISBN 978-5-534-06508-4.
2. Котляров М.А. Экономика недвижимости / М. А. Котляров. - Екатеринбург : [Альфа Принт], 2016. - 157
3. Максимов С.Н. Экономика недвижимости / С. Н. Максимов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-444040>;<https://www.biblio-online.ru/book/cover/05191613-6E44-4C0B-8324-D5D73FEE7709>. - Рус яз. - ISBN 978-5-9916-5648-1.

### Дополнительная литература:

1. Асаул А. Экономика недвижимости: учебник для вузов.3-е изд. СПб.: Питер, 2013. – 416 с.
2. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости 2-е изд., испр. и доп. учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 190 с.
3. Боровкова, В.А. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / В.А. Боровкова, В.А. Боровкова, О.Е. Пирогова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 417 с.
4. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: Учебник для бакалавров / В.А. Горемыкин. — М.: Юрайт, 2012. — 926 с.
5. Коваленко, Н.Я Экономика недвижимости / Н.Я Коваленко, Г.А. Петранева, А.Н. Родман. — М.: КолосС, 2007. — 240 с.

### **Тема 3. Рынок недвижимости и государственное регулирование**

Перечень вопросов, выносимых на семинарское занятие:

1. Сущность и субъекты рынка недвижимости.
2. Рынок недвижимости как интегрированная категория.
3. Инфраструктура рынка недвижимости. Развитие рынка недвижимости.
4. Государственная система регистрации прав и кадастрового учета недвижимости.
5. Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости.
6. Законодательная основа имущественно-земельных отношений.
7. Переход в налогообложении от инвентаризационной стоимости к кадастровой.
8. Создание благоприятных условий для развития рынка недвижимости.

#### **Основная литература:**

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-438947>;<https://www.biblio-online.ru/book/cover/B492B29F-1208-444B-84B5-06F7B77B9AFC>. - Рус яз. - ISBN 978-5-534-06508-4.
2. Котляров М.А. Экономика недвижимости / М. А. Котляров. - Екатеринбург : [Альфа Принт], 2016. - 157
3. Максимов С.Н. Экономика недвижимости / С. Н. Максимов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-444040>;<https://www.biblio-online.ru/book/cover/05191613-6E44-4C0B-8324-D5D73FEE7709>. - Рус яз. - ISBN 978-5-9916-5648-1.



### **Дополнительная литература:**

1. Асаул А. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд. СПб.: Питер, 2013. – 416 с.
2. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости 2-е изд., испр. и доп. учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 190 с.
3. Боровкова, В.А. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / В.А. Боровкова, В.А. Боровкова, О.Е. Пирогова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 417 с.
4. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: Учебник для бакалавров / В.А. Горемыкин. — М.: Юрайт, 2012. — 926 с.
5. Коваленко, Н.Я. Экономика недвижимости / Н.Я. Коваленко, Г.А. Петранева, А.Н. Родман. — М.: КолосС, 2007. — 240 с.

### **Тема 4. Сущность и основные элементы рынка недвижимости**

Перечень вопросов, выносимых на семинарское занятие:

1. Система рынка недвижимости как сферы инвестиций.
2. Функции рынка недвижимости.
3. Субъекты рынка недвижимости.
4. Виды рынков недвижимости.

### **Основная литература:**

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-438947>; <https://www.biblio-online.ru/book/cover/B492B29F-1208-444B-84B5-06F7B77B9AFC>. - Рус яз. - ISBN 978-5-534-06508-4.
2. Котляров М.А. Экономика недвижимости / М. А. Котляров. - Екатеринбург : [Альфа Принт], 2016. - 157

3. Максимов С.Н. Экономика недвижимости / С. Н. Максимов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-444040>;<https://www.biblio-online.ru/book/cover/05191613-6E44-4C0B-8324-D5D73FEE7709>. - Рус яз. - ISBN 978-5-9916-5648-1.

#### **Дополнительная литература:**

1. Асаул А. Экономика недвижимости: учебник для вузов.3-е изд. СПб.: Питер, 2013. – 416 с.
2. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости 2-е изд., испр. и доп. учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 190 с.
3. Боровкова, В.А. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / В.А. Боровкова, В.А. Боровкова, О.Е. Пирогова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 417 с.
4. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: Учебник для бакалавров / В.А. Горемыкин. — М.: Юрайт, 2012. — 926 с.
5. Коваленко, Н.Я Экономика недвижимости / Н.Я Коваленко, Г.А. Петранева, А.Н. Родман. — М.: КолосС, 2007. — 240 с.

## **Раздел 2. Управление недвижимостью.**

### **Тема 5.Аренда недвижимости в системе предпринимательства**

Перечень вопросов, выносимых на семинарское занятие:

1. Понятие и функции аренды.
2. Принципы аренды недвижимости.
3. Виды и формы аренды.

### Основная литература:

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-438947>; <https://www.biblio-online.ru/book/cover/B492B29F-1208-444B-84B5-06F7B77B9AFC>. - Рус яз. - ISBN 978-5-534-06508-4.
2. Котляров М.А. Экономика недвижимости / М. А. Котляров. - Екатеринбург : [Альфа Принт], 2016. - 157
3. Максимов С.Н. Экономика недвижимости / С. Н. Максимов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-444040>; <https://www.biblio-online.ru/book/cover/05191613-6E44-4C0B-8324-D5D73FEE7709>. - Рус яз. - ISBN 978-5-9916-5648-1.

### Дополнительная литература:

1. Асаул А. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд. СПб.: Питер, 2013. – 416 с.
2. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости 2-е изд., испр. и доп. учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 190 с.
3. Боровкова, В.А. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / В.А. Боровкова, В.А. Боровкова, О.Е. Пирогова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 417 с.
4. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: Учебник для бакалавров / В.А. Горемыкин. — М.: Юрайт, 2012. — 926 с.
5. Коваленко, Н.Я Экономика недвижимости / Н.Я Коваленко, Г.А. Петранева, А.Н. Родман. — М.: КолосС, 2007. — 240 с.

## **Тема 6. Экономический механизм аренды недвижимости**

Перечень вопросов, выносимых на семинарское занятие:

1. Арендная плата: состав и функции.
2. Виды и формы арендных платежей.
3. Методы расчетов арендной платы за нежилые помещения, жилые помещения и земельные участки.

### **Основная литература:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции).
2. Асаул А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-438947>; <https://www.biblio-online.ru/book/cover/B492B29F-1208-444B-84B5-06F7B77B9AFC>. - Рус яз. - ISBN 978-5-534-06508-4.
3. Котляров М.А. Экономика недвижимости / М. А. Котляров. - Екатеринбург : [Альфа Принт], 2016. - 157
4. Максимов С.Н. Экономика недвижимости / С. Н. Максимов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-444040>; <https://www.biblio-online.ru/book/cover/05191613-6E44-4C0B-8324-D5D73FEE7709>. - Рус яз. - ISBN 978-5-9916-5648-1.

### **Дополнительная литература:**

1. Асаул А. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд. СПб.: Питер, 2013. – 416 с.
2. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости 2-е изд., испр. и доп. учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 190 с.
3. Боровкова, В.А. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для

- академического бакалавриата / В.А. Боровкова, В.А. Боровкова, О.Е. Пирогова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 417 с.
4. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: Учебник для бакалавров / В.А. Горемыкин. — М.: Юрайт, 2012. — 926 с.
5. Коваленко, Н.Я Экономика недвижимости / Н.Я Коваленко, Г.А. Петранева, А.Н. Родман. — М.: КолосС, 2007. — 240 с.

## **Тема 7. Особенности аренды отдельных видов недвижимости**

Перечень вопросов, выносимых на семинарское занятие:

1. Наем и аренда в жилищной сфере.
2. Аренда земельных участков.
3. Порядок пользования участками недр.

### **Основная литература:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции).
2. Асаул А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-438947>;<https://www.biblio-online.ru/book/cover/B492B29F-1208-444B-84B5-06F7B77B9AFC>. - Рус яз. - ISBN 978-5-534-06508-4.
3. Котляров М.А. Экономика недвижимости / М. А. Котляров. - Екатеринбург : [Альфа Принт], 2016. - 157
4. Максимов С.Н. Экономика недвижимости / С. Н. Максимов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-444040>;<https://www.biblio-online.ru/book/cover/05191613-6E44-4C0B-8324-D5D73FEE7709>. - Рус яз. - ISBN 978-5-9916-5648-1.

### **Дополнительная литература:**

1. Асаул А. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд. СПб.: Питер, 2013. – 416 с.
2. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости 2-е изд., испр. и доп. учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 190 с.
3. Боровкова, В.А. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / В.А. Боровкова, В.А. Боровкова, О.Е. Пирогова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 417 с.
4. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: Учебник для бакалавров / В.А. Горемыкин. — М.: Юрайт, 2012. — 926 с.
5. Коваленко, Н.Я. Экономика недвижимости / Н.Я. Коваленко, Г.А. Петранева, А.Н. Родман. — М.: КолосС, 2007. — 240 с.

### **Тема 8. Оценка стоимости недвижимости**

Перечень вопросов, выносимых на семинарское занятие:

1. Принципы оценки стоимости недвижимости.
2. Основные методы оценки стоимости земельных участков.
3. Оценка зданий и помещений.

### **Основная литература:**

1. Федеральный закон № 135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ 29 июля 1998 года (в действующей редакции).
2. Асаул А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. - Москва: Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-438947>; <https://www.biblio-online.ru/book/cover/B492B29F-1208-444B-84B5-06F7B77B9AFC>. - Рус яз. - ISBN 978-5-534-06508-4.

3. Котляров М.А. Экономика недвижимости / М. А. Котляров. - Екатеринбург : [Альфа Принт], 2016. - 157
4. Максимов С.Н. Экономика недвижимости / С. Н. Максимов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-444040>;<https://www.biblio-online.ru/book/cover/05191613-6E44-4C0B-8324-D5D73FEE7709>. - Рус яз. - ISBN 978-5-9916-5648-1.

#### **Дополнительная литература:**

1. Асаул А. Экономика недвижимости: учебник для вузов.3-е изд. СПб.: Питер, 2013. – 416 с.
2. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости 2-е изд., испр. и доп. учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 190 с.
3. Боровкова, В.А. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / В.А. Боровкова, В.А. Боровкова, О.Е. Пирогова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 417 с.
4. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: Учебник для бакалавров / В.А. Горемыкин. — М.: Юрайт, 2012. — 926 с.
5. Коваленко, Н.Я Экономика недвижимости / Н.Я Коваленко, Г.А. Петранева, А.Н. Родман. — М.: КолосС, 2007. — 240 с.

#### **Тема 9.Инвестирование и финансирование объектов недвижимости**

Перечень вопросов, выносимых на семинарское занятие:

1. Инвестирование в объекты недвижимости.
2. Особенности инвестиций в недвижимость.
3. Банковский кредит.
4. Лизинг объектов недвижимости.

### Основная литература:

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-438947>; <https://www.biblio-online.ru/book/cover/B492B29F-1208-444B-84B5-06F7B77B9AFC>. - Рус яз. - ISBN 978-5-534-06508-4.
2. Котляров М.А. Экономика недвижимости / М. А. Котляров. - Екатеринбург : [Альфа Принт], 2016. - 157
3. Максимов С.Н. Экономика недвижимости / С. Н. Максимов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-444040>; <https://www.biblio-online.ru/book/cover/05191613-6E44-4C0B-8324-D5D73FEE7709>. - Рус яз. - ISBN 978-5-9916-5648-1.

### Дополнительная литература:

1. Асаул А. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд. СПб.: Питер, 2013. – 416 с.
2. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости 2-е изд., испр. и доп. учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 190 с.
3. Боровкова, В.А. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / В.А. Боровкова, В.А. Боровкова, О.Е. Пирогова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 417 с.
4. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: Учебник для бакалавров / В.А. Горемыкин. — М.: Юрайт, 2012. — 926 с.
5. Коваленко, Н.Я Экономика недвижимости / Н.Я Коваленко, Г.А. Петранева, А.Н. Родман. — М.: КолосС, 2007. — 240 с.



## 5. САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Технология обучения ориентирована на сочетание лекционных, практических занятий и самостоятельной работы обучающихся.

Самостоятельная работа студентов включает в себя:

- изучение учебной литературы;
- изучение дополнительной научной литературы;
- подготовка докладов;
- составление схем, таблиц и пр.;
- выполнение заданий преподавателя.

Содержание самостоятельной работы студентов в значительной мере определяется заданиями, получаемыми от преподавателей в рамках аудиторных занятий.

К особенностям самостоятельной работы студентов относится:

- использование электронной библиотеки и иных электронных ресурсов, доступ к которым организован в Институте;
- активное участие в научно-практических конференциях, научных конкурсах, олимпиадах, факультативных курсах;
- сбор, обобщение и анализ источников и иных материалов для участия в деловых играх, предусмотренных планами семинарских занятий.

Примерные темы для самостоятельного изучения:

- 1) Сущность, содержание и характеристика объектов недвижимости
- 2) Жизненный цикл объектов недвижимости, права собственности на недвижимость
- 3) Основные элементы рынка недвижимости
- 4) Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка
- 5) Операции на рынке недвижимости, способы и формы сделок

- 6) Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью
- 7) Приватизация государственного и муниципального недвижимого имущества
- 8) Операции с недвижимостью в жилищной сфере
- 9) Характеристика субъектов рыночных операций с недвижимостью
- 10) Аренда недвижимости и ее особенности для отдельных видов имущества
- 11) Экономический механизм и правовые основы аренды недвижимости
- 12) Стоимость, ее виды и принципы оценки объектов недвижимости
- 13) Методические подходы к оценке объектов недвижимости
- 14) Налогообложение недвижимости
- 15) Рынок недвижимости, его функции и виды
- 16) Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости
- 17) Кредитование недвижимости.
- 18) Ипотека и ипотечное кредитование

## **6. МЕТОДИКА ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ И ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

Оценка качества освоения дисциплины включает текущий контроль успеваемости, промежуточную аттестацию обучающихся.

Текущий контроль успеваемости осуществляется в следующих формах:

- опрос;
- выполнение проверочных работ;
- тестирование.

Контроль знаний осуществляется по итогам работы студентов на семинарских занятиях, зачета по дисциплине «Экономика коммерческой недвижимости». Основой для определения оценки на зачете является знание теоретического, фактического материала, умение использовать его на практике, при решении экономических задач, что отражает освоение формируемых компетенций.

Основной формой оценки освоения дисциплины является балльно-рейтинговая система контроля и оценки учебной работы студентов.

### **МЕТОДИКА**

#### **реализации балльно-рейтинговой системы оценки учебной работы обучающихся по дисциплине «Экономика коммерческой недвижимости»**

Балльно-рейтинговая система контроля и оценки учебной работы студентов – инструмент управления образовательным процессом, предлагающий ранжирование студентов по результатам кумулятивной (накопленной) оценки их персональных достижений учебной деятельности по освоению дисциплины «Экономика коммерческой недвижимости». Указанная система оценивания результатов обучения основана на учёте накапливаемых студентами оценок в баллах за выполнение всех видов работ,

предусмотренных ОП ВО дисциплины «Экономика коммерческой недвижимости».

Основой рейтинговой системы оценки знаний является модульность рабочей программы дисциплины. Модуль – это часть рабочей программы дисциплины, имеющая логическую завершенность и несущая определённую функциональную нагрузку. Изучение каждого модуля дисциплины завершается рубежным контролем (контрольной точкой), проводимым в форме теста, контрольной работы.

Объём и уровень освоения студентами учебного материала каждого модуля оцениваются по результатам рубежного контроля комплексной рейтинговой оценкой (рубежным рейтингом), включающей в себя оценку теоретических знаний, практических умений и навыков, проявленных студентами на всех формах занятий в период освоения модуля дисциплины «Экономика коммерческой недвижимости».

Модуль считается студенту зачтённым, если им выполнены в необходимом объёме и защищены все виды учебной работы, предусмотренные по данному модулю рабочей программой дисциплины.

Результаты рубежного контроля представляются в баллах и заносятся в рейтинговую ведомость. Балльная оценка знаний студентов учитывает и результаты текущего контроля.

### **ПОРЯДОК РЕАЛИЗАЦИИ БАЛЛЬНО-РЕЙТИНГОВОЙ ОЦЕНКИ**

Дисциплина «Экономика коммерческой недвижимости» изучается студентами во 2 семестре. По итогам изучения дисциплины осуществляется итоговый контроль в форме зачета.

Оценка успеваемости студентов в рамках балльно-рейтинговой системы осуществляется в ходе текущего, рубежного и промежуточного контроля в течение семестра.

Текущий контроль по дисциплине «Экономика коммерческой недвижимости» осуществляется в ходе аудиторных занятий, проводимых по расписанию, по графику выполнения самостоятельной работы студентов.

Объектами текущего контроля являются:

- посещение занятий (лекционных, семинарских) – до 3 баллов;
- доклады по теме семинарского занятия (выступления на семинарах) – до 5 баллов;
- участие в обсуждении теоретических и практических аспектов обсуждаемой темы (подготовка вопросов, дополнения, дискуссия) – до 3 баллов.

Итоги текущего контроля учитываются в балльной оценке рубежного контроля.

Рубежный контроль по дисциплине «Экономика коммерческой недвижимости» осуществляется по отдельным разделам (модулям) курса: «Введение в экономику коммерческой недвижимости», «Управление недвижимостью».

В течение семестра проводится два рубежных контроля: 10-я и предпоследняя учебная недели семестра, что позволит аттестовать (не аттестовать) студента по пройденному модулю (разделу) дисциплины.

Каждый рубежный контроль предусматривает обязательное проведение итогового по модулю контрольного мероприятия.

Максимальная сумма баллов, которую может набрать обучающийся за семестр, составляет 100 баллов.

Максимальное количество баллов, которое может набрать обучающийся за один рубежный контроль, составляет 30, за два – 60 баллов.

Для допуска к зачету обучающийся должен набрать по итогам двух рубежных контролей (с учетом дополнительных баллов) не менее 40 баллов. При этом обязательным является выполнение всех видов работ, предусмотренных рабочей программой по данной дисциплине.

## ШКАЛА ОЦЕНОК

Кумулятивные оценки и показатели учебной успешности студента рассчитываются на основе оценок, выставяемых студентам во время текущего и рубежного контроля.

Максимальная сумма баллов по дисциплине «Экономика коммерческой недвижимости» в разрезе учебного семестра составляет 100 баллов: 60 баллов за выполнение заданий двух рубежных контролей плюс 40 баллов за промежуточную аттестацию.

***Таблица перевода итоговых баллов БРС в традиционную систему оценок***

Баллы	Полная запись	Сокращенная запись
88-100	Отлично	отл.
74-87	Хорошо	хор.
61-73	Удовлетворительно	удовл.
0-60	Неудовлетворительно	неуд.
61-100	зачтено	

## **7. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИМЕРНЫХ ВОПРОСОВ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЗАЧЕТУ**

Итоговая аттестация по результатам освоения дисциплины проводится в форме зачета.

### **Примерный перечень вопросов к зачету:**

1. Сущность, признаки и особенности объектов недвижимости.
2. Жизненный цикл объектов недвижимости.
3. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход.  
Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли.
4. Субъекты и объекты собственности.
5. Содержание права собственности на недвижимость.
6. Виды и формы собственности на недвижимость.
7. Сущность и субъекты рынка недвижимости.
8. Рынок недвижимости как интегрированная категория.
9. Инфраструктура рынка недвижимости.
10. Государственная система регистрации прав и кадастрового учета недвижимости.
11. Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости.
12. Законодательная основа имущественно-земельных отношений.
13. Система рынка недвижимости как сферы инвестиций. Функции рынка недвижимости.
14. Понятие и функции аренды. Принципы аренды недвижимости.
15. Виды и формы аренды.
16. Арендная плата: состав и функции.
17. Виды и формы арендных платежей.
18. Методы расчетов арендной платы за нежилые помещения, жилые помещения и земельные участки.
19. Принципы оценки стоимости недвижимости.

20. Основные методы оценки стоимости земельных участков.
21. Инвестирование в объекты недвижимости. Особенности инвестиций в недвижимость.
22. Банковский кредит. Лизинг объектов недвижимости.

**Для определения уровня сформированности компетенции предлагаются следующие критерии оценивания:**

**«Зачтено»** ставится в случае, когда студент усвоил программный материал, грамотно и логически стройно его излагает, умеет самостоятельно обобщать и излагать материал.

**«Не зачтено»** ставится студенту, который не знает отдельных разделов программного материала, допускает существенные ошибки.



## 8.МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО НАПИСАНИЮ РЕФЕРАТА

Написание реферата является обязательным этапом учебного процесса по дисциплине «Экономика коммерческой недвижимости». Своевременно сданный и зачтенный реферат является одним из условий допуска студента к зачету.

**Реферат**(от лат. *refero* – докладываю, сообщаю) представляет собой особое сочинение, в котором кратко, с определениями и выводами излагаются основные положения темы или проблемы. Рефераты могут быть двух видов:

- а) передающие содержание одной книги, научной работы, научной проблемы;
- б) суммирующие данные нескольких источников по определенной теме.

Тематика рефератов разрабатывается преподавателем дисциплины и предоставляется студентам заранее.

Важнейшей этап в подготовке реферата — изучение литературы по данной теме. При написании реферата необходимо следовать следующим правилам:

- а) раскрытие темы реферата предполагает наличие нескольких источников (как минимум 4-5 публикаций, монографий, справочных изданий, учебных пособий) в качестве источника информации;
- б) подготовка к написанию реферата предполагает внимательное изучение каждого из источников информации и отбор информации непосредственно касающейся избранной темы.

Результатом оценивания реферата являются категории «зачтено» - «не зачтено».

Если обучающимся показаны умения применять на практике основные положения экономики коммерческой недвижимости, навыки исследования и анализа объектов коммерческой недвижимости в современных условиях,

понимание экономического смысла полученных результатов, умение формулировать выводы в соответствии с поставленным заданием; содержание соответствует теме реферата, показано умение работать с литературой, анализировать, систематизировать и структурировать материал, аргументировать основные положения и выводы, ставится результат «зачтено».

Если обучающимся использованы устаревшие данные, допущено скачивание данных Интернет-ресурсов, а также использование других источников без указания ссылки на них, задание выполнено не в полном объеме, ставится результат «не зачтено».

Реферат также не будет зачтен в следующих случаях:

- а) при существенных нарушениях правил оформления (отсутствует содержание или список литературы, нет сносок, номеров страниц и т.д.);
- б) из-за серьезных недостатков в содержании работы (несоответствие структуры работы ее теме, неполное раскрытие темы, использование устаревшего фактического материала).

**Обязательными структурными элементами реферата являются:**

- титульный лист;
- введение (во введении нужно обосновать выбор темы реферата, актуальность (почему выбрана данная тема, каким образом она связана с современностью, в чем проблемность данной темы), цель (должна соответствовать теме реферата), задачи (способы достижения заданной цели);
- основная часть, в которой раскрывается тема исследования. В основной части необходимо отразить содержание рассмотренных источников по теме, привести фактические данные, провести анализ по теме.
- заключение содержит выводы в целом по работе;
- список использованных источников и литературы (включает нормативные правовые акты, литературу).

Объем реферата должен составлять 10-15 страниц.

**Примерная тематика рефератов:**

1. Сущность, содержание и характеристика объектов коммерческой недвижимости.
2. Жизненный цикл объектов недвижимости.
3. Земельные отношения и землеустройство.
4. Государственный кадастр недвижимости.
5. Классификация объектов недвижимости.
6. Основные элементы рынка недвижимости.
7. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка.
8. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости.
9. Профессиональные участники рынка недвижимости.
10. Девелопмент.
11. Риелторская деятельность.
12. Страхование объектов недвижимости.
13. Управление объектами недвижимости.
14. Оценочная деятельность: сущность, субъекты, объекты.
15. Методы оценки объектов недвижимости.
16. Затратный подход к оценке недвижимости.
17. Доходный подход к оценке недвижимости.
18. Этапы оценки недвижимости.
19. Инвестиции в объекты коммерческой недвижимости.
20. Аренда недвижимости и ее особенности для отдельных видов имущества.
21. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости.
22. Кредитование недвижимости.
23. Ипотека и ипотечное кредитование.
24. Механизм ипотечного кредита.
25. Инвестирование в объекты коммерческой недвижимости.

26. Лизинг объектов коммерческой недвижимости.
27. Методы распределения затрат на действующем объекте коммерческой недвижимости.
28. Методы формирования бизнес-плана девелопмента объекта коммерческой недвижимости.

Обучающийся может самостоятельно сформулировать тему реферата, предварительно обсудив и согласовав ее с преподавателем.

## **9. СПИСОК РЕКОМЕНДОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ**

### **Нормативные правовые акты**

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2019) // <http://www.consultant.ru/>.
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019) // <http://www.consultant.ru/>.
3. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 02.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.12.2019) // <http://www.consultant.ru/>.
4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // <http://www.consultant.ru/>.
5. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.09.2019) // <http://www.consultant.ru/>.
6. Федеральный закон от 10.01.2003 N 19-ФЗ (ред. от 11.12.2018) "О выборах Президента Российской Федерации" // <http://www.consultant.ru/>.
7. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 28.11.2018) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // <http://www.consultant.ru/>.
8. Письмо ФНС России от 01.10.2018 N БС-4-21/19038@ "О критериях разграничения видов имущества (движимое или недвижимое) в целях применения главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации" // <http://www.consultant.ru/>.
9. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" // <http://ivo.garant.ru>

10. Приказ Минстроя РФ от 14.09.1992 N 209 "Об утверждении Методики по определению уровня арендной платы за нежилые здания (помещения)" // <http://www.consultant.ru/>.
11. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" // <http://www.consultant.ru/>.
12. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" // <http://www.consultant.ru/>.
13. Постановление Правительства Удмуртской Республики от 6 ноября 2007 года N 172 «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Удмуртской Республики, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» // <http://www.udmurt.ru/>
14. Решение Городской думы г. Ижевска от 20.05.2004 N 220 "Об утверждении Методики расчета арендной платы за объекты муниципального нежилого фонда города Ижевска" // <http://www.consultant.ru/>

### Литература

15. Асаул А. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд. СПб.: Питер, 2013. – 416 с.
16. Асаул А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-438947>; <https://www.biblio-online.ru/book/cover/B492B29F-1208-444B-84B5-06F7B77B9AFC>. - Рус яз. - ISBN 978-5-534-06508-4.
17. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости 2-е изд., испр. и доп. учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. —

- Люберцы: Юрайт, 2016. — 190 с.
18. Боровкова, В.А. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / В.А. Боровкова, В.А. Боровкова, О.Е. Пирогова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 417 с.
19. Бычкова М.В. Исследование понятия «Коммерческая недвижимость» / М.В. Бычкова // Имущественные отношения в РФ. — 2009. — № 4(91). — С.86-91.
20. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: Учебник для бакалавров / В.А. Горемыкин. — М.: Юрайт, 2012. — 926 с.
21. Касаткина Е.А. Совершенствование экономических взаимоотношений разных уровней управления территориальной организации // диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Ижевская государственная сельскохозяйственная академия. Ижевск, 2006.
22. Коваленко, Н.Я Экономика недвижимости / Н.Я Коваленко, Г.А. Петранева, А.Н. Родман. — М.: КолосС, 2007. — 240 с.
23. Коротаева Е.А. Правовая основа регионального управления в социальной сфере // Вестник Удмуртского университета. Серия Экономика и право. 2017. Т. 27. № 4. С. 104-109.
24. Котляров М.А. Экономика недвижимости / М. А. Котляров. - Екатеринбург : [Альфа Принт], 2016. – 157
25. Максимов С.Н. Экономика недвижимости / С. Н. Максимов. - Москва : Издательство Юрайт, 2019. - Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru>. - Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-444040>;<https://www.biblio-online.ru/book/cover/05191613-6E44-4C0B-8324-D5D73FEE7709>. - Рус яз. - ISBN 978-5-9916-5648-1.
26. Мезенцева О.В. Оценка коммерческой недвижимости: учебное пособие / О.В. Мезенцева. — Екатеринбург: УрФУ, 2011. — 115 с.
27. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовые и налоговые аспекты. Зрелов А.П., Краснов М.В., Чеснокова О.К. // [http://av-ue.ru/zrelov.php?d=zrelov\\_1\\_1\\_3.htm](http://av-ue.ru/zrelov.php?d=zrelov_1_1_3.htm)

28. Сердюкова О. Ю. Определение понятия «коммерческая недвижимость» // Молодой ученый. — 2018. — №42. — С. 122-126. — URL <https://moluch.ru/archive/228/53239/> (дата обращения: 13.11.2019).

29. Эффективность государственного и муниципального управления / Чазова И.Ю., Войтович В.Ю., Мухина И.А., Коротаева Е.А., Мухин А.А., Иванова А.А.: учебное пособие / Ижевск, 2019.

30. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2019. — 353 с. — (Университеты России). — ISBN 978-5-534-06508-4. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/438947> (дата обращения: 31.12.2019).

### Периодические издания

1. Вопросы экономики.
2. Недвижимость: экономика, управление.
3. Российский экономический журнал.
4. Экономист.

### Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимых для освоения дисциплины

Органы государственной власти Российской Федерации. Информация о Президенте РФ. Структура федеральных и региональных органов исполнительной власти. Ссылки.	<a href="http://www.gov.ru/">http://www.gov.ru/</a> .
Правительство Российской Федерации	<a href="http://www.government.ru">http://www.government.ru</a>
Справочно-правовая система Гарант	<a href="http://www.garant.ru">http://www.garant.ru</a>
Справочно-правовая система Консультант Плюс	<a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru</a>

Электронно-библиотечные системы (ЭБС):

ЭБС «ЮРАЙТ» <http://www.biblio-online.ru>

ЭБС «IPRbooks» <http://iprbookshop.ru/>



## **10.МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

Изучение дисциплины построено таким образом, чтобы способствовать созданию у обучающегося понятийно-теоретического ядра и развитию умения практического решения задач курса.

Для успешного усвоения материала студенту необходимо выполнить следующие указания.

1. Лекционная форма, которая предполагает посещение и конспектирование лекций. Лекционные занятия могут проводиться как в классической форме, предполагающее устное изложение материала преподавателем и конспектированием материала студентам, так и форме дискуссии, студентам предлагается совместное решение теоретических задач при возможной помощи преподавателя. Кроме того, часть лекций сопровождается интерактивными материалами для лучшего понимания материала.

2. Практическая форма занятий предполагает выступление студентов на семинарах, собеседование в виде устного опроса, выполнение практических упражнений, тестов, контрольных работ, рефератов, решение задач.

3. Самостоятельная форма работы, предполагает изучение теоретических вопросов, решение практических заданий. Для их выполнения студенту необходимо использование и изучение литературы по заданной теме, при этом допускается применение программного и информационного обеспечения.

При проведении занятий и организации самостоятельной работы студентов используются традиционные технологии сообщающего обучения, предполагающие передачу информации в готовом виде, формирование учебных умений по образцу:

- лекции;
- практические (семинарские) занятия.

Использование традиционных технологий обеспечивает глубокое усвоение материала, доступность изучения для обучающихся, возможность контроля со стороны преподавателя за полнотой полученных данных по компонентам модуля.

Интерактивные формы обучения предполагают организацию обучения как продуктивной творческой деятельности в режиме взаимодействия студентов друг с другом и с преподавателем.

В процессе изучения курса (модуля) используются интерактивные образовательные технологии обучения, к которым относятся:

- проблемные лекции;
- активные семинары;
- дискуссия;
- творческие задания;
- работа в малых группах;
- анализ конкретных ситуаций и др.

Это позволяет обучающимся на практике прочувствовать и оценить ценность полученной информации.

При проведении практических занятий используются такие образовательные технологии, как мозговой штурм, игровое проектирование. Данные технологии обеспечивают учащимся возможность активно участвовать в процессе изучения дисциплины (модуля), оценить и проявить личностные качества, необходимые для овладения необходимыми компетенциями.

Применение этих методов в учебном процессе направлено на обучение студентов самостоятельному углублению собственных знаний и применение этих знаний в реальных конкретных условиях.

Основной среди форм оценки в течение программы обучения является «обратная связь». Такой вид оценки называется формирующим (текущий

контроль), поскольку студенты учатся, выполняя работу, а затем получая комментарии преподавателя в отношении успешности выполнения этой работы, недостатков, возможностей, а также практических способов их устранения. Чтобы предоставить студентам дополнительные возможности для успешного выполнения задания, им часто заранее выдаются критерии успешной работы, а именно описание того, что именно они должны сделать для того, чтобы выполнить задание удовлетворительно.

Естественно, в рамках любой программы обучения или отдельных ее частей возникает необходимость в итоговой оценке (промежуточная аттестация). Иногда задания, описанные выше, выполняют одновременно функции и формирующей, и итоговой оценки. В таком случае выставленная отметка отражает итоговый результат работы студента в рамках конкретной части программы обучения, а обратная связь от преподавателя – а иногда и однокурсников – обеспечивает формирующую составляющую.

С целью повышения активизации учебно-познавательной деятельности студентов используются информационные технологии обучения, предполагающие использование технологических возможностей современных компьютеров и средств связи для поиска и получения информации, развития познавательных и коммуникативных способностей.